柏駅東口Ｄ街区第一地区第一種市街地再開発事業

特定業務代行者募集に係る応募手続要領

平成２４年７月

柏駅東口Ｄ街区第一地区市街地再開発準備組合

１．総則

本応募手続要領は、「柏駅東口Ｄ街区第一地区第一種市街地再開発事業に係る特定業務代行者選定のための事業提案」に参加を希望する者が、応募登録等の参加手続きを行うに際しての詳細について定めたものです。

２．本事業の目的

柏駅東口Ｄ街区第一地区（以下「当地区」と称す）は、柏駅東口から徒歩約 3 分のところに位置し、都市計画道路 7・6・2 号（南通り線）を挟んで北側のＤ街区（約 0.5ha）と南側のＥ街区（約 0.3ha）を含む区域（約 0.8ha）です。

本事業は、都市計画道路 7・6・4 号（中通り線）、7・6・2 号（南通り線）、8・7・1 号（小柳町通り線）の整備にあわせて、広場・歩道状空地等の整備を行いながら安全で快適な商業環境を整えるとともに、土地の高度利用による複合的な都市機能の導入を図り“にぎわいと活気”に満ちた“バラエティ”豊かな商業ゾーンを形成し、新たなまちなかコミュニティづくりを目指すことで、柏駅周辺地区全体の活性化と環境づくりに寄与できるものと考えています。

当地区におけるこれまでの取り組みとしては、平成 14 年 9 月に「柏駅東口Ｄ街区第一地区市街地再開発準備組合」を設立し、平成 20 年 6 月には 10 階建ての商業・業務ビル（商業案）として都市計画決定が告示されました。しかし、その 3 ヶ月後に起きたリーマンショック以降の景気悪化の影響を受け、商業保留床の取得者確保が極めて困難な状況になったことから、商業保留床の一部を住宅保留床に切り替えることで事業成立に向けた活路を見出し、平成 22 年 8 月に都市型住宅を含めた複合施設（住宅・商業複合案）として整備する方針を決定し、平成 23 年 12 月に低層部３層（商業・業務・公益的施設）、上層部 27 階までを住宅とする案に都市計画を変更しました。現在は、千葉県知事に組合設立（事業計画）の認可申請を提出し、組合設立に向けた具体の準備作業を進めているところです。

３．募集する地区と施設の概要

①地区名称　：柏駅東口Ｄ街区第一地区
②事業手法　：第一種市街地再開発事業
③施行者(予定)　：(仮称) 柏駅東口Ｄ街区第一地区市街地再開発組合
（現在は、柏駅東口Ｄ街区第一地区市街地再開発準備組合）
④所　　在　：千葉県柏市柏一丁目４番２１号
⑤権利者数　：24 名（平成 24 年 3 月現在）
⑥都市計画　：平成 20 年６月 都市計画決定
（第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画等）
平成 23 年 12 月 都市計画変更
（第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画等）
※「商業案」から「住宅・商業複合案」への変更
⑦組合設立：現在、組合設立（事業計画）認可申請中
平成 24 年８月認可予定
⑧施設建築物等概要：表１に示す施設建築物等

表１：施設建築物等の概要

		D街区（D棟）	E街区（E棟）
構造・規模		鉄筋コンクリート造 地下１階、地上２７階	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造） 地下１階、地上６階
主要用途		商業、業務、公益、住宅、駐車場	商業、業務、駐車場、駐輪場
建築敷地面積		約 4,532 ㎡	約 2,413 ㎡
建築面積		約 3,112 ㎡（建ぺい率：69%）	約 1,535 ㎡（建ぺい率：64%）
延床面積 （容積率対象）		約 33,546 ㎡ （約 27,161 ㎡：容積率：599%）	約 9,902 ㎡ （約 7,921 ㎡：容積率：328%）
用途別	店舗・業務	専有面積　約　2,817 ㎡	専有面積　約　1,128 ㎡
	公益施設	専有面積　約　2,306 ㎡	―
	住宅	専有面積　約 17,759 ㎡	―
	駐車場・駐輪場	（住宅用タワーパーキング）	専有面積　約　8,267 ㎡
駐車／駐輪台数		住宅用　約 50 台　／　約 442 台 （荷捌等別途3台）／（バイク 10 台含む）	一般用　　約 250 台　／　約 400 台 （荷捌別途1台）／（屋外バイク置場含む）
住戸戸数		約 258 戸	―

注）上記は、事業計画の基礎となっている計画であり、権利者、参加組合員及び保留床取得者等の意向等により、今後、変更する場合があります。

⑨参加組合員予定者：株式会社　大京（現在、組合設立認可申請中）

※事業協力者について

本事業ではこれまでの間、大成建設株式会社が事業協力者として事業推進協力をしてまいりましたが、現在、準備組合と大成建設株式会社との間の事業協力協定を解除することで合意し、合意解除に向けた文書を協議中です。

なお、準備組合は今までに、大成建設株式会社から１億８千万円弱の事業資金立替えを受けていますが、本組合設立後に金融機関からの融資を受け返済する予定です。

４．事業スケジュール

表２：事業スケジュールの概要

項　目		時　期
①	都市計画決定	当初：平成２０年６月（商業案） 変更：平成２３年１２月（住宅・商業複合案）
②	組合設立認可	平成２４年８月　（予定）
③	権利変換計画認可	平成２５年２月　（予定）
④	工事着工	平成２５年度　（予定）
⑤	工事完了公告	平成２７年度　（予定）

※上記はあくまで予定であり、事業進捗や、権利者同意状況等により変わります。

５．特定業務代行の業務範囲

（１）施設建築物等の設計業務

特定業務代行者は、本事業の下記の設計業務等を受託するものとします。

①施設建築物等の設計業務

・施設建築物等（表１に示す）の実施設計及び工事監理業務を受託するものとします

※平成 20 年度に「商業案」により都市計画決定及び基本設計を行いましたが、昨年 12 月に都市計画変更を行った「住宅・商業複合案」に基づき、実施設計を行ってください。

※準備組合では、当初、D街区（D棟）、E街区（E棟）ともに耐震構造で計画しましたが、東日本大震災以降、免震構造への計画変更を議論してきました。
この結果、D街区（D棟）は免震構造を前提として事業提案してください。

・権利床取得予定者、参加組合員及び保留床譲渡先との設計協議

・専有部分の設計に係わる、権利者、参加組合員及び保留床譲渡先等の意向ヒアリング及びヒアリング調書の作成

・専有部分と共用部分の面積区分、工事区分表、資産区分図及び標準仕様書と図面の作成

・権利変換計画作成、補助金対応、管理計画作成等に関する支援・協力

②公共施設等の設計業務

・公共施設等（表３に示す）の設計

＊公共施設管理者等との設計協議等を含みます。

表３：整備する公共施設等の概要

名称	計画幅員	延長	備考
都市計画道路 7・6・2 （南通り線）	5.5～11m[11m]	約 60 m	都市計画決定済 拡幅
都市計画道路 7・6・4 （中通り線）	4.0m[8.0m]	約 70 m	都市計画決定済 拡幅
都市計画道路 8・7・1 （歩行者専用：小柳通り線）	3.0～6.0m[6.0m]	約 50 m	都市計画決定済 新設
市道 50288 号線 （通称：二番街）	3.0m[6.0m]	約 60 m	既存道路：再整備

③各種調査

・施設建築物の建築行為による風環境、日影シミュレーション、地盤調査及びこれらの結果に基づく影響低減策や対応策の立案

・地下埋設物及び道路占有物件等の調査

・土壌汚染等の調査　等

④各種申請手続き

・住宅部分に関する住宅性能評価書を取得するための資料作成等

・住宅金融支援機構設計承認手続き等に係る諸手続き及び資料作成等

・各種評定、認定関係、建築確認申請等（※申請費用は別途となります）

・千葉県及び柏市の条例による諸手続き

・上下水道、電気事業者等、各種インフラ業者との建築行為に係る協議調整　等

⑤工事監理業務

・工事の確認・報告と監理業務（工事費支払い審査業務を除く）

・補助金交付申請・検査等に要する作図及び積算等

・現場に常駐して行う監理業務など

⑥その他上記に付随する業務

（２）施設建築物等の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請負うものとします。

①既存建物の解体・除却・整地工事

表４：除却対象建築物の概要（平成 24 年 3 月現在）

構 造	棟 数	延床面積
木造	７棟	約 950 ㎡
非木造 （一部木造）	２１棟	約 6,570 ㎡ （うち木造　約 170 ㎡）
合計	２８棟	約 7,520 ㎡

②施設建築物工事及び施設建築敷地整備工事

・表１に示す施設建築物工事及び施設建築敷地整備工事

・再開発事業の施工区域内全体の施工調整

・施行者、権利者、参加組合員、保留床取得予定者等との協議調整

・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者等が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬入出管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに係わる経費の折衝・収受その他、これに類する業務

・竣工図、施工図、制作図、取扱説明書その他、竣工図提出図書の作成、編纂及び組合への引渡し

・その他、施設建築物及び施設建築敷地整備工事に必要な業務

【附帯業務】

・免震構造に関する技術的助言、施工計画との調整

・環境負荷、省エネ等に関する技術的助言、施工計画との調整

・コストダウンに関する技術的助言、施工計画との調整

・工期短縮に関する技術的助言、施工計画との調整

・関係機関対応に関する術的助言、施工計画との調整

・補助手続きに関する対応支援

・権利者・参加組合員・柏市への施設建築物等の引渡しに関する協力

・従後の管理運営計画作成への協力

・その他

③表３に示す公共施設等の整備工事

＊公共施設管理者等との設計協議等を含みます。

④その他上記に付帯する工事及び近隣対応等

・柏市条例に基づく近隣説明対応及び個別対応
・周辺家屋調査及び対応
・工事施工に伴う周辺個別対応　等

（３）未処分保留床の最終処分責任

現段階ではＥ街区（Ｅ棟）の全て及びＤ街区（Ｄ棟）の１・２階の商業・業務施設、３階の公益的施設を権利床（権利者の増床を含む。）と想定しています。

特定業務代行者は、当該部分のうちＤ街区１階・２階部分について、今後権利者の意向により生じた保留床の最終処分責任を負うものとします。

なお、Ｄ街区（Ｄ棟）の住宅部分は参加組合員が一括取得します。

参考：権利床想定の専有面積等

Ｄ街区 （商業・業務・公益的施設）	３階全フロア　約２，３００㎡	
	２階二番街側　約　６５０㎡	**２階中通り側　約　６６０㎡**
	１階二番街側　約　６９０㎡	**１階中通り側　約　８２０㎡**
Ｅ街区 （商業・駐車場等）	１階店舗・業務　約１，１３０㎡	地下１階駐輪場　約　７９０㎡
	―	２～屋上駐車場　約７，４８０㎡

＊現時点では、Ｄ街区１階・２階部分（商業・業務施設）約２００坪の保留床の最終処分責任を想定します。

＊最終処分責任とは、権利変換計画により特定された保留床が公募等で床取得者が定まらない場合の処分・取得責任をいうものとします。

＊今後の施設計画及び権利者の意向（増床の希望等を含む。）等によって変更となります。保留床の床面積が２００坪を超えた場合は、改めて組合と協議するものとします。

（４）本事業推進のための支援・協力

特定業務代行者は、本事業を推進するために、次に掲げる事項について支援・協力を行うものとします。なお、本組合事務局への人員派遣（常駐）は義務付けません、

・事務局運営支援（会議、会計、予算・決算等）
・工事等の発注、進行管理、完了検査等に関する協力
・権利者の個別相談、意向把握、合意形成に関する対応協力
・権利変換計画作成に関する支援
・代替地、仮店舗、仮住居、代替物件などの斡旋等への協力
・商業計画及びテナント誘致への協力
・事業清算及び組合解散手続き等に関する協力
・組合解散後の会計検査等への協力
・その他本事業推進のために必要な事項への支援及び協力

６．応募者の資格基準

事業提案競技への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録する必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出は出来ません。

また、事業提案要領説明会後に、共同企業体を結成、或いは共同企業体の構成員を変更・追加することが出来るものとします。この場合には、指定する期日までに再度、所定の様式に基づいて応募登録関係書類を提出して下さい。

（１）特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要項での用語は、次の通りとします。

①特定業務代行者

・特定業務代行者は、応募者（１社又は共同企業体）の総体をいいます。

②構成員

・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
・構成員は「建設業者」「未処分保留床処分責任者」いずれかの役割を負うものとします。
・建設業者、未処分保留床処分責任者は、同一の単体、同一の共同企業体、別々の単体、別々の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組合せも可とします。

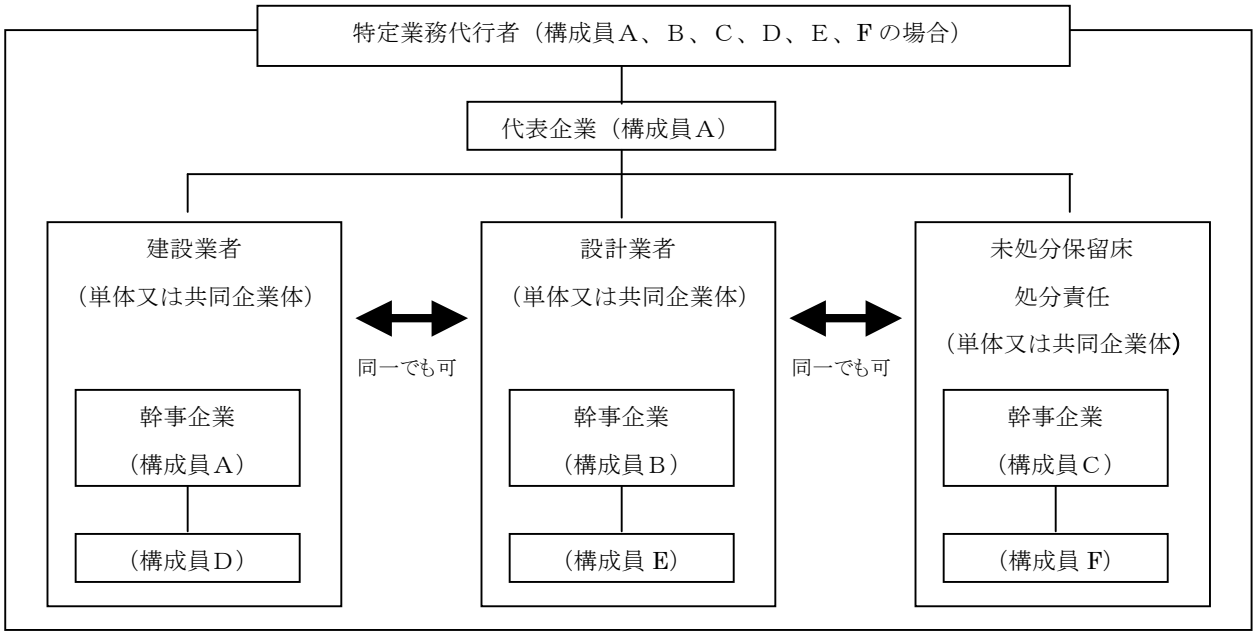
③代表企業

・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業１社（１社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
・代表企業は、建設業者の幹事企業とします。

④幹事企業

・構成員のうち、「建設業者」「設計業務」「未処分保留床処分責任者」各々を代表する企業のことをいいます。

図１：応募形態例



（２）特定業務代行者の責務

①特定業務代行者の全構成員

・特定業務代行者の全構成員は、準備組合（組合）と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

②代表企業

・代表企業は、準備組合（組合）との事務手続きや調整を行うとともに、「事務局業務支援」を担当する責務があります。

・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、準備組合（組合）との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思の集約する責務があります。

③幹事企業

・幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

（３）応募登録の資格

応募登録を出来る者は、下記のすべての条件を満たす者とします。

①応募形態

本募集には共同企業体又は単体の企業が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

・特定業務代行全体を統括し、かつ支援・協力業務の担当窓口となるものを「代表企業」とし、「建設幹事企業」が「代表企業」になるものとします。

・ 施設建築物等の工事を統括する企業を「建設幹事企業」とします。

・ 施設建築物等の設計業務を統括する企業を「設計幹事企業」とします。

・未処分保留床の最終処分責任を統括する企業を「未処分保留床処分責任幹事企業」とします。

なお、共同企業体の構成員とは、自ら代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。

②全ての企業に共通する資格基準

応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

・過去 10 年間（平成 14 年以降）で、債務免除を受けている場合。

・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人又は被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。

・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。

・破産法（平成１６年法律第７５条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法(平成１４年法律第１５４号)に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合、又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合。

・設計業者については、建築士法に基づき監督処分を受けている場合。

・未処分保留床処分責任者については、宅地建物取引業法に基づき業務停止処分を受けている場合。

③建設業者の構成員全員

・施設建築物等を施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断[下表参照]）。

・建設業法第３条に基づく特定建設業の許可があること。

表５：直近２年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近２年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近２年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力・財務体力	総キャッシュフロー（算出式※１）	直近２年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力（算出式※２）	直近２年間連続で1.0未満でないこと。
	有利子負債比率（算出式※３）	直近２年間連続で100%以上でないこと。

※１総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金―支払利息・割引料＋減価償却費

※２利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※３有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×１００

【建設幹事企業の条件】

・建設業法第２７条の２３第１項に規定する経営事項審査の建築工事一式の総合評点（平成24年7月末時点で通知されたもので最新のもの）が、1,600 点以上であること。

・組合施行の市街地再開発事業において、過去 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）に、特定業務代行者、又は再開発組合（準備組合含む）と事業協力協定を締結した事業協力者としての実績を有すること。

・再開発プランナー登録者を１０名以上有すること。

・過去 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）で整備された、延床面積 30,000 ㎡超、地上 25 階超かつ免震構造の商業・業務・公益施設などと住宅の複合施設（延床面積の過半が住宅）の施工実績を有すること。

④設計業者の構成員全員

・建築士法第２３条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

【設計幹事企業の条件】

・過去 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）で整備された、延床面積 30,000 ㎡超、地上 25 階超かつ免震構造の商業・業務・公益施設などと住宅の複合施設（延床面積の過半が住宅）の設計実績を有すること。

⑤未処分保留床処分責任者の構成員全員

・宅地建物取引業第 176 号に基づく、免許を受けていること。

・未処分保留床を処分するにあたり必要な資力、信用力等を有した確実な者
（直近２年間の財務諸表等により判断[表５参照]）。

【未処分保留床処分責任幹事企業の条件】

・過去 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）で、市街地再開発事業により整備された建築物の床で、商業又は業務施設等の保留床の処分斡旋又は購入実績があること。

７．応募登録の申込みと手続き

（１）応募登録申込みの方法

・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類を平成２４年８月９日（木）までに、下記の「柏駅東口Ｄ街区第一地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局（公益社団法人　全国市街地再開発協会）」に、代表企業が直接持参してください。

・郵送等での受付は行いません。

・応募関係書類は、正本１部、写し２部の計３部を提出して下さい。

・応募関係書類は、Ａ４縦綴じ２穴のファイルに綴じて提出をして下さい。

・応募関係書類は、（４）の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにして下さい。

■応募登録申込書類提出先

受付日	平成２４年８月９日（木） （受付時間）10:00～17:00（但し、12:00～13:00 の時間は除く） ※応募者ごとに提出書類の内容を確認する都合上、下記の事務局担当者まで必ず事前連絡して下さい。その際に、持参時間を調整させて頂きます。 なお、事前連絡が無い場合には、長時間お待ち頂く場合もあります。
提出場所	〒105-0001　東京都港区虎ノ門１丁目 19-10 第６セントラルビル３階 公益社団法人　全国市街地再開発協会 柏駅東口Ｄ街区第一地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局 担当者：調査第２部　金淵（かなぶち）、武藤 連絡先：03-3591-2363（直通）

（２）応募手続き

①応募登録

・応募関係書類提出後の代表企業の変更は認めません。

・応募資格審査後の共同企業体の結成あるいは共同企業体の構成員（代表企業以外の構成員）の変更・追加は認めます。これら変更・追加を行う場合は、「（３）応募スケジュール」に記載する「事業提案要領等に関する質疑書提出期日」までに、再度、応募関係書類一式を提出して下さい。

・変更・追加後の構成員は、「６.応募者の資格基準」を満たしている企業に限ります。

・応募資格審査後に共同企業体を結成する場合、その代表企業は、先の応募資格審査に代表企業として応募し、合格した者に限ります。

②事業提案要領説明会

・①応募資格審査に合格した方を対象に、「（３）応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会（以下、「事業説明会」という。）を開催します。事業説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画素案など）等（以下、「事業提案要領等」）を配布します。

・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成して下さい。

・なお、事業提案要領説明会後、参加を辞退する場合には参加辞退届を事業提案書の提出期限までに、ご提出下さい。

（３）応募スケジュール

応募スケジュール		内　容
1	募集開始（公募） 平成２４年7月３０日（月）	新聞掲載及び公益社団法人　全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 平成２４年８月９日（木）	応募しようとする者は、平成２４年８月９日（木）に「（４）応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が公益社団法人　全国市街地再開発協会に直接持参して下さい。
3	応募資格審査結果通知 平成２４年８月１０日（金）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局宛（公益社団法人　全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛て E メールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格審査で不合格となった応募者は、この後の事業提案競技に参加することは出来ません。
4	事業提案要領説明会開催 （事業提案競技の開始） 平成２４年８月２０日（月）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局宛（公益社団法人　全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配布します。
5	事業提案要領等に関する質疑書提出 平成２４年８月２９日（水） 17 時まで	事業提案要領等に関する質疑がある場合には、平成２４年８月２９日（水）17 時までに選定審査委員会事務局に、E メールで提出して下さい。 なお、応募資格審査後、共同企業体の結成、あるいは共同企業体の構成員の変更・追加を行う場合には、質疑書提出期日までに、再度、応募関係書類一式を、選定審査委員会事務局宛（公益社団法人　全国市街地再開発協会）に代表企業が直接持参して下さい。
6	質問への回答 平成２４年９月７日（金） （予定）	平成２４年９月７日（金）（予定）に、質問に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業に E メールで提出します。
7	事業提案書提出 平成２４年１０月３日（水） 17 時まで	事業提案書を提出する者は、事業提案要領に記載されている全様式を整え、代表企業が直接、選定審査委員会事務局宛（公益社団法人　全国市街地再開発協会）に直接持参して下さい。
8	選定結果の通知 平成２４年１２月下旬（予定）	事業提案書を提出した者全員に、準備組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

（４）応募関係書類

下記の書式集は、公益社団法人 全国市街地再開発協会ホームページの「お知らせ欄」より、ダウンロードしてご利用下さい。

<table>
<tr><th colspan="2">応募関係書類項目</th><th>提出者</th><th>書式集</th></tr>
<tr><td colspan="2">1.応募関係書類確認リスト</td><td rowspan="2">代表企業のみ</td><td>書式 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.特定業務代行候補者選定参加申込書</td><td>書式 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.応募者の構成員（共同企業体での応募時のみ）</td><td rowspan="4">全構成員</td><td>書式 3</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.応募者の業務分担表（共同企業体での応募時のみ）</td><td>書式 4</td></tr>
<tr><td colspan="2">5.会社概要</td><td>書式 5</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.資格審査確認書</td><td>書式 6</td></tr>
<tr><td rowspan="9">7.
建設業者及び設計業者の資格書類</td><td>7-1.建設業許可証明書（写し）</td><td rowspan="3">建設業者
（全構成員）</td><td>―</td></tr>
<tr><td>7-2.信用力・資力等資格確認書</td><td>書式 7-2</td></tr>
<tr><td>7-3.財務関係書類
＊有価証券報告書又はこれに準ずる商法上の決算書(直近２期分)
（下記の書類が含まれていること）
・貸借対照表
・損益計算書
・株主資本等変動計算書
・キャッシュフロー計算書</td><td>―</td></tr>
<tr><td>7-4.一級建築士事務所登録証（写し）</td><td>設計業者
（全構成員）</td><td>―</td></tr>
<tr><td>7-5.国土交通省経営事項審査（平成 24 年 7 月末時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）</td><td rowspan="3">建設業者
（幹事企業のみ）</td><td>―</td></tr>
<tr><td>7-6.組合施行の市街地再開発事業の取組み（参加）実績</td><td>書式 7-6</td></tr>
<tr><td>7-7.再開発プランナー登録者一覧</td><td>書式 7-7</td></tr>
<tr><td>7-8.超高層住宅・複合施設の設計実績</td><td>設計業者
（幹事企業のみ）</td><td>書式 7-8</td></tr>
<tr><td>7-9.超高層住宅・複合施設の施工実績</td><td>建設業者
（幹事企業のみ）</td><td>書式 7-9</td></tr>
<tr><td rowspan="4">8.
未処分保留床処分責任者の資格書類</td><td>8-1.宅地建物取引業法に基づく免許（写し）</td><td rowspan="3">未処分保留床
処分責任者
（全構成員）</td><td>―</td></tr>
<tr><td>8-2.信用力・資力等資格確認書</td><td>書式 8-2</td></tr>
<tr><td>8-3.財務関係書類
・7-3 と同一書類</td><td>―</td></tr>
<tr><td>8-4.市街地再開発事業の保留床の処分斡旋又は取得実績</td><td>未処分保留床
処分責任者
（幹事企業のみ）</td><td>書式 8-4</td></tr>
</table>

（５）事業提案書

・事業提案書は、正本１部、写し 10 部及びＣＤ―Ｒ（Windows 形式）１部を提出して下さい。
・事業提案書は、Ａ３横綴じ２穴のファイルに綴じて提出をして下さい。
・事業提案書は、インデックス等を付けて分かりやすいようにして下さい。
・事業提案書の全てをＣＤ―Ｒに納め、電子データ（MicrosoftWord2003 又は MicrosoftExcel2003）として提出して下さい。なお、MicrosoftWord2003 又は MicrosoftExcel2003 で作成できない場合には、他のソフトで作成したデータをＰＤＦ化して、ＣＤ―Ｒに納めて下さい。

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目	提出者
1.事業運営に関する提案	代表企業 （１社の場合、その企業）
2.実施設計に関する提案	
3.工事費に関する提案	
4.保留床処分に関する提案	
5.事業推進支援・協力に関する提案	
6.施工に関する提案	
7.特定業務代行費用に関する提案	
8.その他の提案（事業性向上に資する改善提案など）	

※提案内容及び様式等に関する詳細は、平成２４年１０月３日（水）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

（６）審査の体制

公益社団法人　全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「柏駅東口Ｄ街区第一地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査及び評価して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。

①選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

②審査委員会事務局

公益社団法人　全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

（７）審査の手順

①応募資格審査

・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
・資格審査の結果は、各応募者の代表企業に通知します。

②事業提案書審査

・準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。

・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、事業運営に関する提案、工事費に関する提案、保留床処分に関する提案、計画・設計に関する提案、施工に関する提案、特定業務代行費用の提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価していきます。

＊経営状態、実績、事業運営等の事業推進上、信頼できる事業パートナーか（信用力）
＊工事費等に関して適正な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）
＊工事施工、設計支援の点で十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会事務局
事業提案審査	準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定

・選定審査委員会からの審査結果報告後、準備組合の理事会、総会等を経て特定業務代行者を決定します。

・決定次第、各応募者の代表企業に、準備組合より結果を通知します。

（８）留意事項

・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。

・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と準備組合に結果報告する場合があります。

・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。

・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接の問合わせはご遠慮下さい。もし、問合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「公益社団法人　全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。

・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

（９）契約等について

特定業務代行者の決定後、準備組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって準備組合と協議にあたる必要があります。

①特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）

・代行契約は、準備組合と特定業務代行者が締結します。
・代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。
・代行契約は、保留床の処分責任について、また、特定業務代行者間の協定（「②特定業務代行者間の協定」参照）及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項について記載します。

②特定業務代行者間の協定（以下「協定」という。）

・特定業務代行者間について、事業提案書に基づき、特定業務代行者を構成する全ての構成員間で締結をしていただきます。
・協定においては、特定業務代行者を構成する各構成員の役割分担、担当業務範囲、責任範囲等を明確に規定していただきます。
・協定は代行契約締結時までに締結するものとし、その写しを代行契約に添付してください。

③各業務委託等の契約

・上記①及び②に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、準備組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。
・具体的な契約内容及び締結時期等は、準備組合と協議の上、決定します。

８．　その他

①地位の承継について

・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

②提出書類の扱い

・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

③応募に係る費用

・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

④お問い合わせの注意

・本提案に関連して国、千葉県、柏市ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮下さい。
・応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

［問合せ先］

〒105-0001 東京都港区虎ノ門１丁目 19-10　第６セントラルビル３階
公益社団法人　全国市街地再開発協会　調査第２部
電話番号：03－3591－2363（直通）
担 当 者：金淵（かなぶち）、武藤